

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

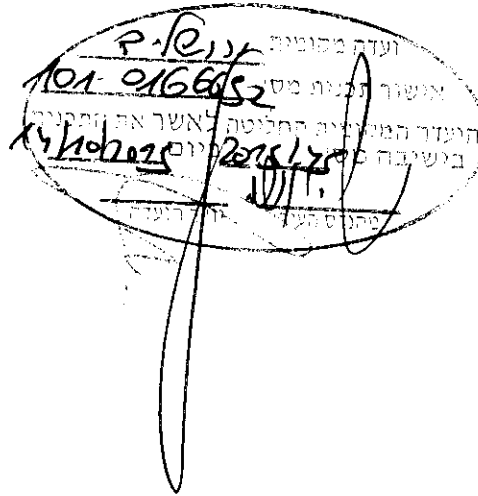
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0166652

הרחבת יח"ד ותוספת מחסנים ברחוב אדמונד פלג 408, נווה יעקב, ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' אדמונד פלג מס' 408 - בשכונת נווה יעקב, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 4 קומות. בכל קומה 6 יח"ד. בסה"כ 24 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות, תוספת 1 קומה לשם הרחבת יח"ד שמתחתיה, הרחבת קומת מרתף לשם תוספת מחסנים.  
רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 1" בתכנית 1978 א'.
2. לא נמצא היתר בניה מקורי לבניין, קיים היתר בניה מס' 2003/0209.00 לתוספת בניה פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
  1. התוספות המבוקשות בנויות בחלקן בפועל.
1. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
  1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ותוספת מחסנים ברחוב אדמונד פלג 408, נווה יעקב, ירושלים
		מספר התכנית	101-0166652
1.2	שטח התכנית		1.271 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223224 קואורדינאטה X

638774 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אדמונד פלג 408, נווה יעקב, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	21	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/1991	3325	3909	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 3907, הוראות תוכנית 3907 אינן חלות על תוכנית זו.	ביטול	3907
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית מתאר 62, הוראות תוכנית מתאר 62 אינן חלות על תוכנית זו.	ביטול	62
17/05/1998		4644	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 3907 א'	ביטול	מק/3907 א'
01/12/1977	11	2390	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 1978 א' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1978 א' ממשיכות לחול.	כפיפות	א/1978

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא			עמוס גדרון		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		04/02/2016	רבקה פרוש	04/02/2016	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		25/02/2016	רבקה פרוש	25/02/2016	1	1:250	רקע	אדריכלות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב שמואל כהן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408		02-5001393	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מדינת ישראל מדינת ישראל			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	אליעזר יהושע בן גיגי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	מרגלית בן גיגי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	מרדכי אריה האף			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	מרים שושנה האף			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	אנה ויסוקיך			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	יהודה אריה פיין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צפורה ברכה פיין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	לאה פלדמן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	פנחס פלדמן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	יצחק אריה אלתר קנופף			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
בעלים	מיכל קנופף			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	אירינה אדרי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	אינה גולדנברג			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	הילה דנין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	הראל דנין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	רינה הלפרט			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	שלמה הלפרט			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	דוד הלפרין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	אולגה זצפין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	
חוכר	איליה חייאייב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	408	02-5001393	02-5001393	



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			אסתר חייאייב	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			אינגודאי טקלה	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			אלמראו טקלה	חוכר
	02-5001393		408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			יעקב שמואל כהן	חוכר
	02-5001393		408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			מירב כהן	חוכר
	02-5001393		408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			אברהם לוי	חוכר
	02-5001393		408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			זקש ורדית בתיה לוי	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			אסתר ליזנברג	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			אסתר נבצאל	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			דוד נבצאל	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			יוליה סוקולוב	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			איראיזה קזובסקי	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			לב קזובסקי	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			ישראל יהושע קריצ'ר	חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			מרגלית קריצלר	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			צבי רובין	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			רבקה רובין	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			סימה רחימי	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			אברהם חיים רחמי	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			גלנדה שטיינר	חוכר
	02-5001393	02-5001393	408	מבוא פלג אדמונד	ירושלים			דוד שטיינר	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר אדריכל
gidron-a@zahav.net.il	02-5001393	02-5338117	71	האלון	שרש		66417	עמוס גדרון	עורך ראשי	אדריכל
rivpor@neto.net	02-5001393	02-5001393	31	הנביאים	ירושלים		38483	רבקה פרוש	אדריכל	עורך משנה
mshv@012.net.il	08-9397990	08-6247470	4	השונית	אשקלון		1048	מיכאל שוורץ	מודד	

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד, ברחוב אדמונד פלג 408, נווה יעקב, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
  - שינוי שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
  - שינוי יעוד משטח ציבורי לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
  1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניינים (קומות: מרתף, קרקע, א', ב', ג', ד').
  2. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות שמתחתיה.
  3. קביעת בינוי בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
  - ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
  - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 3077.06 מ"ר ( מתוכם 2355.66 מ"ר שטחים עיקריים ו-721.4 שטחי שירות)
  - ה. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות.
  - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
  - ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ח. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
  - ט. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.271	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	24	24
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,598.8	+756.86
הערות			סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתארי
			24 2,355.66

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,268.28	100
סה"כ	1,268.28	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,268.28	100
סה"כ	1,268.28	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בכל קומות הבניין (מפלסים: -1.40, +1.44, +4.19, +6.94, +9.69, +12.44) לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה חמישית מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>3. תותר הרחבת קומת מרתף, לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1). יודגש בזאת כי שטח כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר וכי מס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד שבבניין.</p> <p>4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.</p> <p>ב. קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. מספר יח"ד מירבי בבניין יהיה 24 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרדאו בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדעם להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה</p>

4.1	מגורים ב'
	המיועד להריסה ועל חשבונם.
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין הינו 24 יח"ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב ? 2002.</p> <p>2. הגבה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחרית מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונו.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צנורות ביוב ומיסראשיים וכיצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים: 4.1.2.ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2.ח' (מבנה/חריגות בניה להריסה), 4.1.2.טז' (עצים עקירה/לשימור), 4.1.2.יד' (חשמל).</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה לביטול השימוש במקלטים כל עוד לא הושלמה בניית כל הממ"דים בבניין.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנפח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנפח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות של עיריית ירושלים</p> <p>3. במקום העצים שיקרו יינטעו/ מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם 4 עצים בגודל 8 ובגבה 4.5 מ' בתיאום ופיקוח אגרונום.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות ובלת אישור לני"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות, כפי שייקבע לעת היתר הבניה, על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים 1-3 לעיל.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת- הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.</p> <p>2. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>3. תכנון החצרות הני"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p> <p>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכנת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p> <p>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעד			
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מטחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ב'								
(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.13	24	0.52	246	3077.06	361.09	0	360.31	2355.66	1271	1	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים :	תוספת הבנייה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר בניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוכנית אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת המצב הקיים בבניין ובתא השטח לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע הוועדה המקומית.
2	ביטול שימוש במקלטים	ראו סעיף 4.1.2.4-י-5 לעניין ביטול שימוש במקלטים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: יעקב שמואל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 2/4 חתימה: יעקב שמואל כהן
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל מדינת ישראל שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליעזר יהושע בן גיגי שם ומספר תאגיד:	תאריך: 5/05/16 חתימה: א. בן גיגי
בעל עניין בקרקע	שם: מרגלית בן גיגי שם ומספר תאגיד:	תאריך: 05/05/16 חתימה: מ. בן גיגי
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי אריה האף שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרים שושנה האף שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אנה ויסוקיץ שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יהודה אריה פיין שם ומספר תאגיד:	תאריך: 06.03.16 חתימה: יאסין
בעל עניין בקרקע	שם: צפורה ברכה פיין שם ומספר תאגיד:	תאריך: 06.03.2016 חתימה: צפורה
בעל עניין בקרקע	שם: לאה פלדמן שם ומספר תאגיד:	תאריך: 29.2.16 חתימה: לאה פלדמן
בעל עניין בקרקע	שם: פנחס פלדמן שם ומספר תאגיד:	תאריך: 29.2.16 חתימה: פנחס פלדמן

8/3/16 תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: יבחק אריה אלתר קנופף שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
8/3/16 תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: מיכל קנופף שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
2.4.16 תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: אירינה אדרי שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: אינה גולדנברג שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
6.3.16 תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: הילה דנין שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
6.3.16 תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: הראל דנין שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
11/3/16 תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: רינה הלפרט שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
1/3/16 תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: שלמה הלפרט שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: דוד הלפרין שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: אולגה זצפין שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: איליה חייאייב שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: אסתר חייאייב שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע

בעל עניין בקרקע	שם: אינגודאי טקלה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 09/03/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלמראו טקלה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 09/03/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב שמואל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/4 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מירב כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/4 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 3/3/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זקש ורדית בתיה לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 3.3.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אסתר ליזנברג שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אסתר נבבצאל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד נבבצאל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוליה סוקולוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איראידה קזובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לב קזובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: ישראל יהושע קריצלר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרגלית קריצלר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: צבי רובין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רבקה רובין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סימה רחימי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם חיים רחמי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גלנדה שטיינר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד שטיינר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: עמוס גדרון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: <del>עמוס גדרון - אדריכל</del> חתימה: <del>עמוס גדרון</del> מס' רשמי: 66417